PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

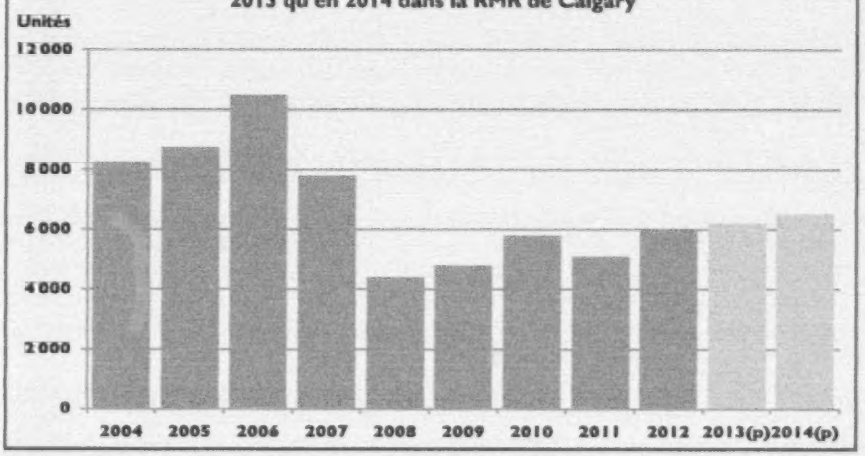
Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter en 2013 et en 2014.
- La construction de logements collectifs reprendra de la vigueur en 2014, après avoir reculé en 2013.
- Les ventes MLS® de propriétés résidentielles s'accroîtront pendant la période visée par les prévisions.
- La migration nette soutiendra la demande de logements locatifs tant en 2013 qu'en 2014.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter tant en 2013 qu'en 2014 dans la RMR de Calgary



Source et prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : le nombre total de mises en chantier d'habitations augmentera en 2014

4 Marché de la revente : la croissance économique soutient la demande de logements existants

5 Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait rester relativement bas en 2014

6 Tendances économiques : le solde migratoire devrait connaître une autre année record

7 Perspectives concernant les taux hypothécaires

8 Tendances en bref

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le nombre total de mises en chantier d'habitations augmentera en 2014

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, 11 700 habitations devraient être mises en chantier en 2013, ce qui représente un total de 9 % inférieur aux 12 841 unités commencées en 2012. Au 31 août 2013, les constructeurs avaient coulé les fondations de 7 929 logements, soit 12 % de moins que les 8 993 unités entamées pendant les huit premiers mois de 2012. Le repli de la construction résidentielle s'explique par le fait que les constructeurs ont décidé de réduire leur stock de logements collectifs et d'entreprendre moins de chantiers. En 2014, les mises en chantier d'habitations devraient augmenter de 12 % par rapport au total de 2013, pour se chiffrer à 13 100. L'activité devrait s'intensifier dans le segment des maisons individuelles, mais la construction de logements collectifs devrait connaître des gains plus marqués en 2014, après avoir connu une baisse en 2013. La faiblesse des taux d'inoccupation et la montée des prix des maisons individuelles renforceront la demande de logements collectifs. Ces facteurs, conjugués à une baisse des stocks, favoriseront une augmentation des mises en chantier de logements collectifs en 2014.

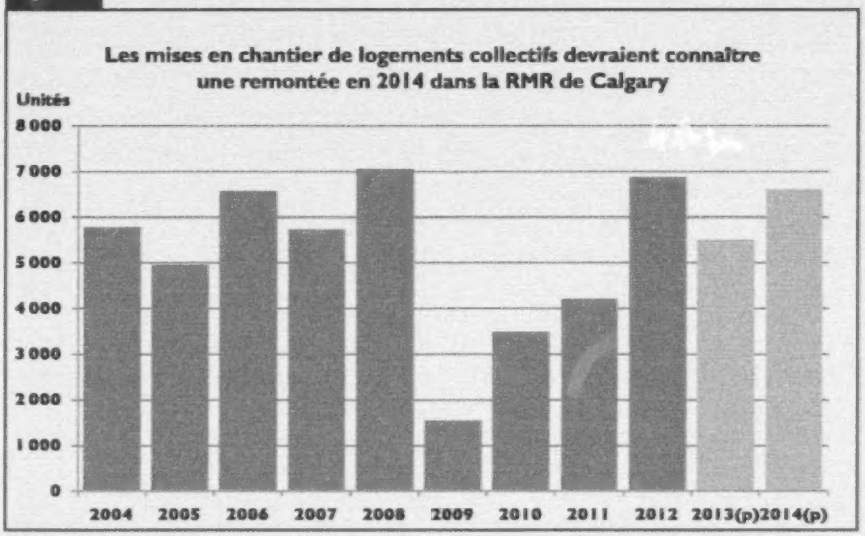
La construction de maisons individuelles a été stable en 2013 grâce à une multitude de facteurs. La création d'emplois dans la région est demeurée positive au cours des dernières années, et la migration nette atteint des niveaux records. Par contre, en raison de la diminution du nombre d'inscriptions courantes sur le marché concurrent de la revente, des acheteurs ont décidé de se tourner vers le marché du neuf lorsqu'ils n'arrivaient pas à trouver une propriété convenable sur le marché de la revente. Les acheteurs d'habitations neuves profitent également des faibles taux hypothécaires et de l'appréciation de leur avoir propre pour l'achat d'une nouvelle propriété. En outre, le niveau des stocks de logements neufs ne devrait pas connaître de hausses importantes, ce qui permettra aux constructeurs d'entamer la mise en chantier d'autres habitations. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'établir à 6 200 cette année, un niveau supérieur de 4 % à celui de 5 961 enregistré en 2012, puis augmenter de 5 % en 2014, pour atteindre 6 500.

La demande de maisons individuelles, stimulée par une baisse du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente, a fait en sorte que le stock de maisons achevées et non écoulées est demeuré bas. De janvier à août 2013, on comptait en moyenne 431 maisons en stock par mois, un chiffre inférieur à la moyenne mensuelle des dix années précédentes, qui était de 543. Depuis le début de l'année, le taux d'écoulement des maisons individuelles achevées s'est établi à 87 % en moyenne, ce qui a contribué à maintenir les stocks à un niveau légèrement inférieur à celui enregistré en 2012. Les unités bâties sans commande ont aussi attiré les acheteurs, surtout ceux qui souhaitent prendre possession rapidement d'une maison. En août, le stock d'unités bâties sans commande se chiffrait à 127, en baisse pour un onzième mois de suite d'une année sur l'autre. En raison de la demande constante et du niveau des stocks qui devrait demeurer près des moyennes du passé, voire en dessous, les mises en chantier de maisons devraient s'intensifier en 2014.

Face à la hausse des mises en chantier d'habitations, la demande de main-d'œuvre et de matériaux de construction a fait monter les coûts de production, qui ont à leur tour fait augmenter les prix des habitations. Au 31 juillet 2013, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) établi par Statistique Canada pour la RMR de Calgary s'était accru de 4,7 % en glissement annuel, ce qui représente une hausse considérable par rapport au gain de 1 % enregistré un an plus tôt. Cet indice mesure l'évolution du prix demandé par les constructeurs d'habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. À la fin des sept premiers mois de 2013, la composante « maison » affichait une hausse de 6,3 % en glissement annuel et la composante « terrain », une augmentation de 1,9 %. On s'attend à ce que l'IPLN monte de 5,1 % en 2013 et de 3,0 % en 2014. La conjoncture du marché du travail, la demande de matériaux et le coût des terrains devraient continuer d'exercer des pressions à la hausse sur les prix des habitations.

Compte tenu de la croissance de l'IPLN connue l'an dernier, le prix moyen des maisons individuelles écoulées durant les huit premiers mois de 2013 a augmenté : il est passé de 569 848 $, en 2012, à 582 235 $, l'année suivante, ce qui représente une augmentation de 2,2 %. On prévoit qu'à la fin de l'année, ce gain diminuera et ne se chiffrera qu'à 0,5 %, à cause des comparaisons qui seront établies avec les résultats des derniers mois de 2012, où un nombre accru de maisons ont été vendues plus de un million de dollars. Selon les prévisions, le prix moyen des maisons individuelles écoulées atteindra 583 000 $ en 2013, alors qu'il était de 580 135 $ l'an dernier. En 2014, il devrait progresser à un rythme

Figure 2



Source et prévisions : SCHL

plus rapide qu'en 2013 et s'élever à 598 000 $, car les prix vont évoluer en fonction des pressions accrues exercées sur les coûts et de la croissance des salaires et des gains en avoir propre des acheteurs.

Le rythme des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) devrait ralentir par rapport au niveau élevé qu'il a atteint en 2012. De janvier à août 2013, il s'est commencé 3 701 logements collectifs, soit 27 % de moins que les 5 052 unités relevées durant la même période en 2012. Le repli d'activité observé du côté des appartements a été le principal facteur qui a contribué au recul de la construction dans le segment des collectifs depuis le début de l'année, les constructeurs ayant décidé de limiter leur production afin de réduire les stocks. Au total, 5 500 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2013, soit un résultat de 20 % inférieur à celui enregistré en 2012.

Une hausse des mises en chantier de logements collectifs est attendue en 2014. La montée des prix des maisons individuelles fera en sorte que des acheteurs se tourneront vers le marché des logements collectifs en raison de son abordabilité ou du mode de vie recherché. Certains de ces acheteurs seront des propriétaires de maisons individuelles qui ont tiré profit du renchérissement de leur propriété et désirent un logement plus petit, alors que d'autres seront des accédants à la propriété. Par ailleurs, comme on s'attend à ce que le taux d'inoccupation demeure relativement bas et que les loyers augmentent, la demande de copropriétés va s'intensifier et sera alimentée par les ménages locataires et les investisseurs. Ensemble, ces facteurs devraient faire en sorte que les mises en chantier de logements collectifs affichent une progression de 20 % en 2014 et se chiffrent à 6 600.

La baisse des stocks de logements collectifs accusée en 2013 favorisera également une intensification de la construction dans ce segment en 2014. De janvier à août 2013, ils se sont chiffrés à un niveau inférieur au résultat enregistré à la même période en 2012. En août, on comptait 311 logements collectifs en stock, soit 23 % de moins qu'à pareil mois l'an dernier et un total inférieur à la moyenne mensuelle des dix dernières années, qui est de 427. Durant les huit premiers mois de 2013, il s'est écoulé davantage de logements collectifs en stock qu'à la période correspondante en 2012. Une partie de ces unités ont été achetées par des investisseurs qui voulaient profiter des faibles taux d'inoccupation et de l'augmentation des loyers. De plus, à cause de leur prix moins élevé, les logements collectifs ont également représenté une option intéressante pour les accédants à la propriété.

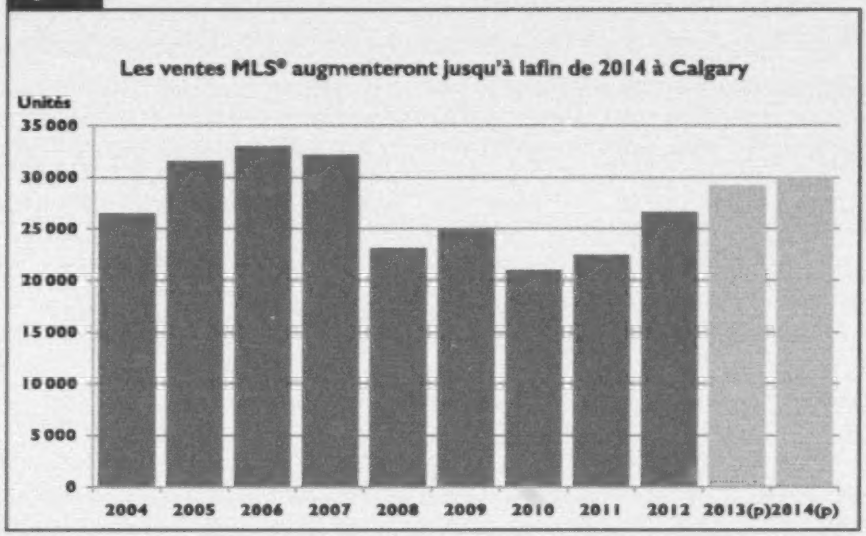
Bien que les stocks de logements collectifs soient demeurés relativement bas en 2013, le nombre d'unités de ce type en construction a quelque peu augmenté. En août, on en comptait 7 773, soit 5 % de plus que les 7 375 unités dénombrées en 2012. Des gains ont été enregistrés du côté des jumelés et des appartements. Même si le nombre de logements collectifs en construction a été supérieur à celui de l'an dernier, et ce, pendant la majeure partie de 2013, les pressions exercées sur les stocks ont été modestes cette année, car une forte proportion d'unités ont été écoulées dès leur achèvement. Au cours des huit premiers mois de 2013, plus de 80 % des unités en construction avaient trouvé preneur au moment de leur achèvement. Ces unités et les ventes d'unités en stock ont contribué à maintenir les stocks à des niveaux relativement bas. La proportion d'unités écoulées au moment de leur achèvement devrait rester élevée, car les prix relativement plus bas des logements collectifs continuent d'attirer divers acheteurs

Marché de la revente : la croissance économique soutient la demande de logements existants

Les ventes de logements existants conclues à Calgary ont affiché une tendance à la hausse tout au long de 2013, grâce à l'accroissement de la migration nette, à la création d'emplois et à l'augmentation des salaires. Les faibles taux hypothécaires et la demande sur le marché locatif, où les taux d'inoccupation sont bas et où il y a une montée des loyers, sont aussi des facteurs qui ont contribué à la progression du nombre de transactions. Les ventes MLS® de propriétés résidentielles se sont chiffrées à 21 332 au cours des huit premiers mois de 2013, ce qui représente une hausse de 11 % en regard des 19 302 transactions conclues pendant la période correspondante en 2012. Les reventes devraient être au nombre de 29 200 à la fin de 2013, soit 10 % de plus que les 26 634 transactions relevées en 2012.

En 2014, la création d'emplois et la migration nette continueront d'être les principaux moteurs des ventes de logements existants dans la région de Calgary. L'emploi devrait connaître sa quatrième année de croissance d'affilée, tandis que la migration diminuera après avoir atteint un niveau record en 2013. Certains ménages pourraient aussi prendre une décision plus rapidement quant à leur projet d'acquisition, car on s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent. Toutefois, la progression des ventes va ralentir à mesure que les prix vont croître. Les ventes MLS® de propriétés résidentielles devraient augmenter de 2,7 % en 2014, pour s'établir à 30 000.

Figure 3

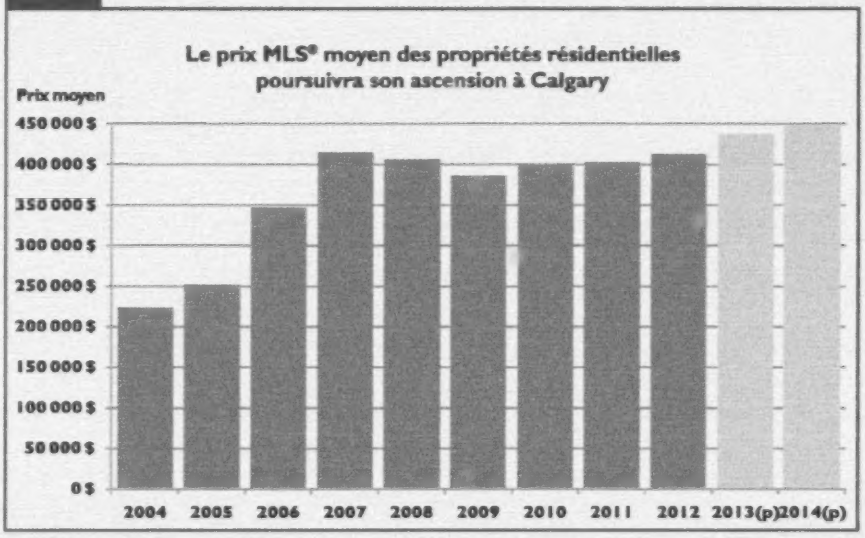


Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (prévisions)

Les ventes de logements existants ont progressé d'une année sur l'autre, mais les nouvelles inscriptions accusaient un recul par rapport au total enregistré à la fin d'août 2012. Ainsi, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est établi à 77 % en août 2013, alors qu'il était de 65 % à pareil mois l'an dernier. Les acheteurs éventuels ont donc disposé d'un choix moins vaste et cette situation a contribué à ce que les habitations en vente trouvent preneur rapidement. Il fallait en moyenne compter 46 jours pour vendre une habitation pendant les huit premiers mois de 2013, ce qui est six jours de moins qu'à la même période en 2012.

La durée d'inscription ayant raccourci et le rythme des reventes étant plus

Figure 4

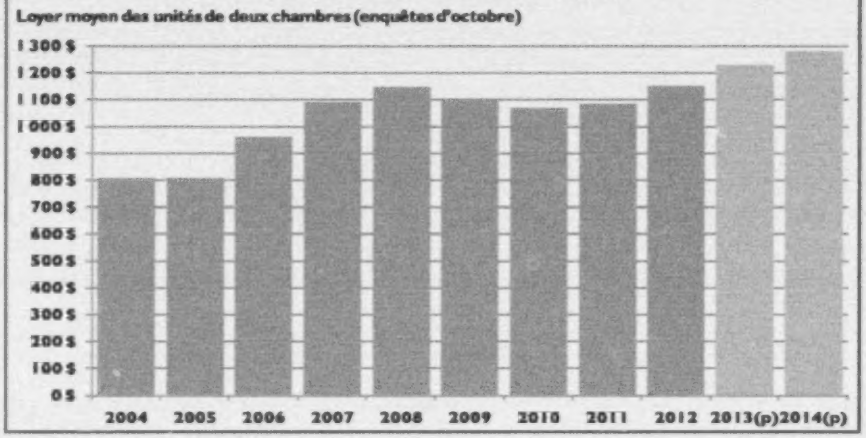


Sources : ACI; SCHL (prévisions)

élevé que le niveau de l'offre, le prix MLS® moyen enregistré dans la région de Calgary connaît en 2013 des gains plus marqués que ceux des cinq dernières années. Son augmentation s'explique également par l'évolution de la composition des ventes, les ventes d'habitations de luxe s'étant accrues. On prévoit qu'à la fin de l'année, le prix moyen de revente atteindra 436 500 $, ce qui représente une hausse de 5,9 % par rapport à celui de 412 315 $ enregistré en 2012. La demande de logements existants continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les prix, surtout étant donné les faibles taux d'inoccupation sur le marché locatif et le nombre élevé de migrants qui s'installent dans la région de Calgary. En 2014, les nouvelles inscriptions devraient afficher des gains plus importants, car l'augmentation de la valeur des habitations incitera les propriétaires à mettre leur logement en vente. Ainsi, la croissance des prix devrait ralentir. En somme, selon les prévisions, le prix MLS® moyen n'augmentera que de 2,4 % en 2014, pour atteindre 447 000 $.

Figure 5

Les bas taux d'inoccupation ont exercé des pressions à la hausse sur les loyers dans la RMR de Calgary



Source et prévisions : SCHL

Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait rester relativement bas en 2014

En octobre 2013, le taux d'inoccupation moyen devrait connaître sa quatrième année de recul d'affilée, pour s'établir à 0,8 %. La migration vers Calgary a été un facteur clé de la demande sur le marché locatif, car les migrants ont tendance à louer un logement avant d'en acheter un. Le nombre de personnes à la recherche d'un logement locatif devrait demeurer élevé, puisque le bilan migratoire de 2013 devrait dépasser le niveau record atteint en 2012.

Même si la demande de logements locatifs demeurera vigoureuse, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation augmente quelque peu en 2014, car des ménages locataires envisageront d'autres options et le niveau de l'offre s'accroîtra. Face à la hausse des loyers, certains ménages locataires décideront de profiter des bas taux hypothécaires et d'accéder à la propriété, tandis que d'autres se tourneront vers les unités en copropriété offertes sur le marché locatif secondaire, qui peuvent offrir des commodités supplémentaires.

Étant donné le bas niveau des taux d'inoccupation et la majoration des loyers, l'intérêt pour la construction de logements locatifs traditionnels s'est lui aussi accru. En 2012, 455 appartements destinés au marché locatif ont été mis en chantier dans la RMR de Calgary et il s'en est commencé 132 autres au cours des huit premiers mois de 2013. En août 2013, 517 appartements locatifs étaient en construction dans la RMR, soit plus du double des 214 unités relevées à pareil mois en 2012. Une fois achevées, ces unités viendront faire grossir l'offre de logements expressément bâtis pour la location. Sous l'effet combiné de ces facteurs, le taux d'inoccupation montera à 1,2 % en octobre 2014, ce qui demeure peu élevé par comparaison aux années passées.

Compte tenu des bas taux d'inoccupation, les pressions à la hausse exercées sur les loyers ne devraient pas s'affaiblir pendant la période visée par les prévisions. Le loyer moyen des unités de deux chambres devrait atteindre 1 230 $ en octobre 2013, alors qu'il était de 1 150 $ en octobre 2012. L'ajout sur le marché locatif d'unités construites récemment et la hausse des coûts d'exploitation justifieront aussi des loyers plus élevés. La majoration des coûts pourrait inclure les travaux de rénovation à réaliser dans les unités plus anciennes et les aires communes, la réparation ou le remplacement d'équipements, les services publics, l'impôt foncier et la rémunération du personnel d'entretien. En conséquence, le loyer moyen des unités de deux chambres devrait monter à 1 280 $ par mois en 2014.

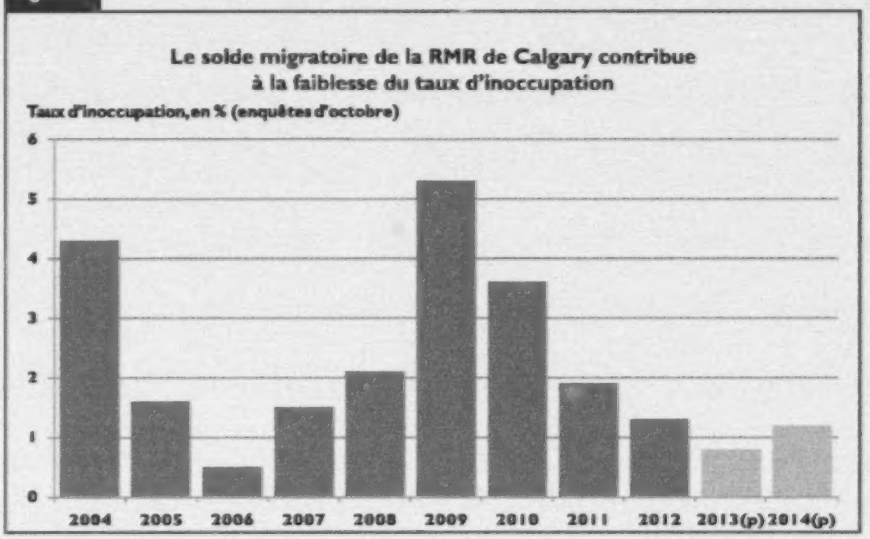
Tendances économiques : le solde migratoire devrait connaître une autre année record

L'économie de la RMR de Calgary a continué de prendre de l'expansion, puisque le cours du pétrole a soutenu les investissements dans le secteur de l'énergie. Les compagnies et les employeurs d'une variété de secteurs d'activité ont donc dû s'atteler à doter les postes vacants et à maintenir en poste leur effectif. En août 2013, le nombre désaisonnalisé d'emplois dans la région a atteint un nouveau record; on comptait 772 300 personnes occupées. De janvier à août 2013, le nombre réel d'emplois s'est accru de 2,3 % en glissement annuel. La plupart des emplois créés sont des postes à temps plein, ce qui stimule la demande d'habitations. En 2013, on s'attend à ce que le niveau de l'emploi augmente de 2,8 %, alors qu'il avait progressé de 3,7 % en 2012.

Les employeurs devraient continuer à faire augmenter leur masse salariale en 2014. Les nouveaux projets dans le secteur de l'énergie, les investissements dans les projets commerciaux et résidentiels et les dépenses de consommation constitueront quelques-uns des nombreux facteurs qui alimenteront la croissance de l'emploi l'an prochain. Selon les prévisions, l'emploi croîtra de 2,5 % en 2014.

Le taux de chômage enregistré dans la RMR de Calgary est demeuré relativement stable pendant les huit premiers mois de 2013, car l'emploi et la population active ont crû à des rythmes comparables. Le taux de chômage devrait s'établir à 4,9 % en 2013, puis descendre à 4,8 % en 2014. La baisse prévue l'an prochain sera attribuable à la progression de l'emploi.

Figure 6

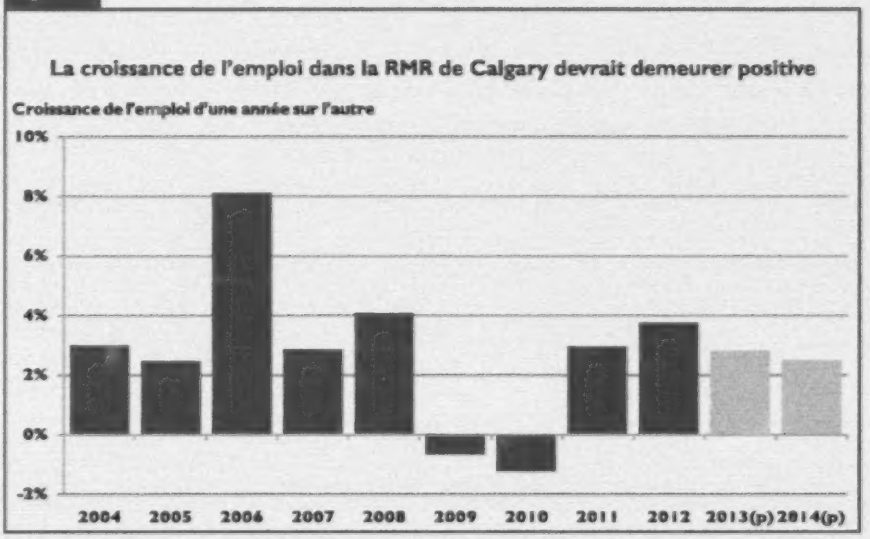


Source et prévisions : SCHL

La demande de main-d'œuvre a fait en sorte que de nombreux employeurs ont dû augmenter les salaires afin d'attirer des travailleurs dans la région. À la fin août 2013, la rémunération hebdomadaire moyenne se chiffrait à 1 106 $ dans la RMR de Calgary, ce qui représente une hausse de 6,4 % par rapport à celle enregistrée à la même période en 2012. Calgary continue d'enregistrer l'un des niveaux de rémunération les plus élevés au Canada, ce qui a pour effet de renforcer la demande de logements.

La vigueur du marché du travail de la RMR de Calgary devrait attirer un nombre sans précédent de migrants en 2013, qui dépassera le dernier record établi en 2012. Cette année, les gains réalisés devraient une fois

Figure 7



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

de plus être attribuables aux migrants provenant d'autres régions du Canada ou de l'étranger. De 29 309 en 2012, le solde migratoire de la RMR devrait passer à 30 000 personnes en 2013, puis descendre à 23 000 en 2014. L'amélioration de la conjoncture économique ailleurs au pays modérera la migration nette, mais on peut s'attendre à de nouveaux gains de la migration tant interprovinciale qu'internationale.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[3].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[3]Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées.
Emploi	La croissance de l'emploi attendue en 2013 et en 2014 fera en sorte que la demande d'habitations restera forte.
Revenus	La rémunération hebdomadaire moyenne enregistrée à Calgary a affiché des hausses impressionnantes, ce qui a contribué à soutenir la demande de logements neufs.
Population	La croissance démographique, stimulée par une migration nette sans précédent en 2013, stimulera la demande de logements tant sur le marché des habitations pour propriétaires-occupants que sur le marché locatif.
Marché de la revente	Le nombre d'inscriptions courantes a diminué, ce qui a pour effet de restreindre le choix dont disposent les acheteurs sur le marché de la revente et d'exercer des pressions à la hausse sur les prix. Cette situation contribuera à stimuler la demande d'habitations neuves.
Stocks de maisons neuves	Le niveau des stocks de maisons individuelles et de logements collectifs est relativement bas et entraînera une intensification de la construction résidentielle.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les investissements dans le secteur de l'énergie représentent l'un des principaux moteurs de l'économie à Calgary, et ils contribuent également à soutenir d'autres secteurs de l'économie. Si les cours du pétrole devaient fléchir et demeurer bas pendant une longue période, les investissements et la croissance de l'emploi vont également diminuer, ce qui réduira la demande de logements.
- Le solde migratoire pourrait demeurer élevé si l'emploi dans les autres régions du pays ne s'améliore pas à un rythme comparable à celui enregistré à Calgary. Si cela se produit, le taux d'inoccupation n'augmentera pas en 2014.
- Les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs ont été relativement bas, tandis que le nombre d'unités en construction s'est accru. Si la demande de logements fléchit et qu'un plus grand nombre d'unités en construction bâties sans commande viennent s'ajouter aux stocks une fois achevées, le rythme des mises en chantier d'habitations va ralentir.
- Le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles pourrait augmenter plus rapidement que prévu en 2014 si le nombre d'inscriptions courantes ne progresse pas. Cette situation ferait en sorte que les acheteurs devraient se livrer une concurrence accrue sur le marché de la revente, où il y a un choix restreint de logements existants à vendre.

Résumé des prévisions RMR de Calgary Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 782	5 084	5 961	6 200	4,0	6 500	4,8
Logements collectifs	3 480	4 208	6 880	5 500	-20,1	6 600	20,0
Tous types de logement confondus	9 262	9 292	12 841	11 700	-8,9	13 100	12,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	514 466	547 670	580 135	583 000	0,5	598 000	2,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	435 251	457 271	478 669	483 000	0,9	493 000	2,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,7	-0,1	1,7	5,1	-	3,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	20 996	22 466	26 634	29 200	9,6	30 000	2,7
Inscriptions nouvelles MLS®	46 278	43 781	42 137	42 500	0,9	43 500	2,4
Inscriptions en vigueur MLS®	9 831	9 614	8 279	7 000	-15,4	7 400	5,7
Prix moyens MLS® ($)	398 764	402 851	412 315	436 500	5,9	447 000	2,4
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,6	1,9	1,3	0,8	-	1,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 069	1 084	1 150	1 230	-	1 280	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	704 800	725 500	752 700	773 800	2,8	793 100	2,5
Croissance de l'emploi (%)	-1,2	2,9	3,7	2,8	-	2,5	-
Taux de chômage (%)	6,8	5,8	4,7	4,9	-	4,8	-
Migration nette [1]	10 377	13 450	29 309	30 000	2,4	23 000	-23,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 16 octobre 2013.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

2013 Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation Alberta

Calgary et Edmonton

19 novembre, 2013
De 10 h à 15 h 30
Centre BMO Salle Palamino, Stampede Park
Calgary (Alberta)

26 novembre, 2013
De 10 h à 15 h 30
Centre de conférences Shaw, hall D
Edmonton (Alberta)

Inscription en ligne :

www.schl.ca/inscriptionconferences

(carte de crédit et d'enregistrement unique)

Inscription par téléphone :

1-800-668-2642

(Si vous désirez inscrire plus d'une personne à la conférence, veuillez communiquer avec nous par téléphone, car nous ne sommes pas en mesure de procéder à des inscriptions de groupes en ligne.)

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64341_2013_B02